

Foreningen Kollegiet Glanshatten

Resultatopgørelse 2016

Status 31.12.2016

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	1
Revisors erklæringer	2
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar 2016 til 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsregnskab	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for Foreningen Kollegiet Glanshatten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med de afvigelser der følger af foreningens særlige forhold og foreningsvedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. april 2017

Administrator



Kollegieboligselskabet

Bestyrelse

Bo Henriksen, 80B
Formand



Martin Graff Jørgensen, 44C

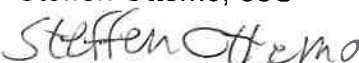


Stefan Hühne, 68A

Rasmus Frosted, 30B
Næstformand



Steffen Ottemo, 56C



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelskollegiet Glanshatten

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelskollegiet Glanshatten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, med tilretninger efter andelsselskabet specielle struktur.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, med tilretninger efter andelsselskabet specielle struktur.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 28. september 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jacob Pedersen
Statsaut. revisor

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn

Kollegiet Glanshatten

Bestyrelse

Bo Henriksen
Rasmus Frosted
Martin Graff Jørgensen
Steffen Ottemo
Stefan Hühne

Administrator

Kollegieboligselskabet
Cortex Park 18A
5230 Odense M

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Årsrapporten er godkendt på foreningens generalforsamling den

26.10.2017

Dirigent



Ledelsesberetning

År 2016 er forløbet som budgetteret. Herunder med væsentlige henlæggelser til vedligehold.

Det er et led i planerne for oparbejdelse af likviditet til imødegåelse af et endog væsentligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Bestyrelsen har dermed ikke til hensigt at nedsætte boligydelsen, men vil anvende den overskydende likviditet til nødvendig vedligeholdelse / henlæggelser.

De regnskabsmæssige henlæggelser til vedligeholdelse er udtryk for de faktiske henlæggelser, idet likviditeten er til stede. Nødvendige vedligeholdelsesarbejder antages dog at overstige de henlagte beløb.

Der er uændret procedure for hensættelse til imødegåelse af tab på debitorer. Hensættelserne er sat til 50 % debitormassen. Bevægelser reguleres over foreningens drift.

Der er altid usikkerhed om betalingsevnen på fraflyttede andelshavere og dermed en usikkerhed i opgørelsen af aktivposten debitorer. Købmandstandens Inkassoservice varetager inddrivelse af fordringer og retsforfølgning i nødvendige tilfælde.

Der har over en årrække været positiv nedgang i debitormassen. Bestyrelsen og administrationen har konstant fokus på evt. beboere med restance. Det har været afgørende i bestræbelserne på at undgå tab. Der er nu tale om et yderst begrænset antal lejemaal, som ikke betaler boligafgiften i måneden med forfald.

Kollegiet Glanshatten har igen oplevet pæn efterspørgsel, således var alle udbudte andele solgt til studiestart efteråret 2016. Det vurderes at opretholdelse af efterspørgslen på sigt, kræver væsentlige opretnings- og forbedringsarbejder.

Bestyrelsen har set på mulighederne i at omdanne kollegiet til en almen boligafdeling for at skabe andre sikre rammer for driften. Der er ikke truffet beslutninger endnu. Bestyrelsen har haft fokus på at sikre, at kollegiets opsparing forbliver i afdelingen med henblik på forbedringer til gavn for beboerne.

Der er likviditet til stede til at honorere driften. Endvidere mener vi, at balancen efter foretagne afskrivninger og hensættelser giver et realistisk billede af værdier og gældsposter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder med de afvigelser, der følger af foreningens særlige forhold.

Den anvendte regnskabspraksis er i princippet uændret i forhold til foregående regnskab.

Resultatopgørelsen

Indtægter og udgifter er periodeafgrænset således at de omfatter regnskabsperioden.

Der anvendes henlæggelser til større vedligeholdelsesarbejder og til investeringer i vaskeri.

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til ejendommens kostpris.

Afdrag på prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen under kapitaludgifter. I balancen indregnes afdragene på særskilt afskrivningskonto under egenkapitalen.

Øvrige anlægsaktiver indregnes til kostpris med fradrag af afskrivninger / henlæggelser.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi.

Gældsforpligtelser, garanti- og eventualforpligtelser

Ud over de i regnskabsrapporten opførte gældsforpligtelser har foreningen ikke foretaget pantsætninger eller påtaget sig gælds-, garanti- og eventualforpligtelser, der ikke fremgår af årsrapporten.

Henlæggelser

Henlæggelse til vedligeholdelse

Henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse, indregnes ud fra det godkendte budget.

Der anvendes kun af henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse, når det er godkendt på generalforsamlingen eller hvis der er tale om gængse, forventelige arbejder, som så er besluttet og skriftligt godkendt af bestyrelsen,

Henlæggelse til vaskeri

Der henlægges til fremtidig renovering af vaskeriet. Henlæggelsen indregnes ud fra det godkendte budget og der anvendes kun af henlæggelsen til renovering af vaskeriet, såfremt dette er godkendt på generalforsamlingen.

Henlæggelse til tab på tilgodehavender

Der indregnes en systematisk henlæggelse til tab på tilgodehavender ved fraflyttede andels-havere, som er skønnet til 50% af værdien af tilgodehavendet pr. 31. december.

Skat

Foreningen har ingen skattepligtige aktiviteter i henhold til selskabsskattelovens § 1 stk. 1 nr. 6.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2016	Resultat 2015
		UDGIFTER		
		ORDINÆRE UDGIFTER		
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER (BEBOERBETALING)	375.705	377.170
		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER		
106		Ejendomsskatter	26.834	27.644
109	2	Renovation	98.143	92.269
110	3	Forsikringer	34.240	33.710
112	4	Administrationsbidrag	232.808	229.850
113.9		OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	392.024	383.474
		VARIABLE UDGIFTER		
114		Kontorhold	2.596	3.011
115	5	Almindelig vedligeholdelse	259.021	201.297
116	6	Planlagt og periodisk vedligehold - heraf dækket af tidligere henlæggelser	0 0	698.153 -698.153
118		Drift af fællesvaskeri	1.620	1.620
119	7	Diverse udgifter	240.587	242.737
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	503.824	448.665
		HENLÆGGELSER		
120		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	709.992	296.988
123		Tab ved fraflytninger (konto 405)	-9.341	-58.331
124.8		HENLÆGGELSER I ALT	700.651	238.657
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.972.204	1.447.966

Kontonr.	Note Specifikation	Resultat 2016	Resultat 2015
		<u> </u>	<u> </u>
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER		
130	Tab ved fraflytninger	<u>5.219</u>	<u>11.984</u>
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	<u>5.219</u>	<u>11.984</u>
139	UDGIFTER I ALT	<u>1.977.424</u>	<u>1.459.950</u>
140	Årets overskud	2.087	529.183
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	<u>1.979.511</u>	<u>1.989.133</u>

Kontonr.	Note Specifikation	Resultat 2016	Resultat 2015
	INDTÆGTER		
	ORDINÆRE INDTÆGTER		
201	Boligafgifter	1.921.536	1.921.536
202	Renter, Købmandsstandens Inkasso	0	9.259
203	Drift af fællesvaskeri	<u>57.975</u>	<u>58.338</u>
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	<u>1.979.511</u>	<u>1.989.133</u>
209	INDTÆGTER I ALT	<u>1.979.511</u>	<u>1.989.133</u>
210	Årets underskud overført (konto 407)	0	0
220	INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT	<u>1.979.511</u>	<u>1.989.133</u>

BALANCE 31.12.2016

Kontonr.	Note	Specifikation	31.12.2016	31.12.2015
		AKTIVER		
		ANLÆGSAKTIVER		
301	8	Ejendommens anskaffelsessum pr. 01.10.1986	17.206.680	17.206.680
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
302.9		Anskaffelsessum incl. evt. indeksregulering	<u>17.206.680</u>	<u>17.206.680</u>
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>17.206.680</u>	<u>17.206.680</u>
		OMSÆTNINGSAKTIVER		
305	9	Tilgodehavender:		
		1. Boligafgift	0	
		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	678.328	
		4. Fraflytninger	336.968	
		6. Andre debitorer	<u>63.694</u>	
			1.078.990	1.234.904
307		Likvide beholdninger:		
		1. Kassebeholdning	2.000	2.000
		2. Bankbeholdning	<u>4.826.948</u>	<u>4.193.414</u>
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>5.907.938</u>	<u>5.430.318</u>
310		AKTIVER I ALT	<u>23.114.618</u>	<u>22.636.998</u>

BALANCE 31.12.2016

Kontonr.	Note	Specifikation	31.12.2016	31.12.2015
		PASSIVER		
		HENLÆGGELSER		
401	10	Henlagt til vaskeri og vedligeholdelse	1.477.996	768.004
405		Tab ved fraflytning	168.484	177.825
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	1.646.480	945.829
		LANGFRISTET GÆLD		
		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM		
408		Oprindelig prioritetsgæld:		
	1.	Realkreditlån	6.296.731	6.482.278
		EGENKAPITAL		
409		Andelskapital	576.000	576.000
409		Akkumuleret resultat	2.975.764	2.973.677
411		Afskrivningskonto for ejendommen	10.702.800	10.517.254
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM I ALT	20.551.295	20.549.209
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	20.551.295	20.549.209
		KORTFRISTET GÆLD		
419	11	Uafsluttede forbrugsregnskaber: Varme, el, vand	761.580	770.080
421	12	Skyldige omkostninger	110.645	339.092
423		Forudbetalt boligafgift	44.618	32.788
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	916.843	1.141.960
430		PASSIVER I ALT	23.114.618	22.636.998

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET 2016

Kontonr.	Note	Specifikation	Resultat 2016	Resultat 2015
	1	NETTOKAPITALUDGIFTER PRIORITERING VED FLEXLÅN:		
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (konto 411 og 412)	185.547	181.583
101.2		Prioritetsrenter (incl. reservefondsbidrag m.v., men excl. morarenter)	138.855	142.818
101.3		Administrationsbidrag	51.304	52.769
105.9		Nettokapitaludgifter	375.705	377.170
109	2	RENOVATION		
		Renovation - offentlig	85.754	85.150
		Renovation - flaske- og papircontainer	12.389	7.119
			98.143	92.269
110	3	FORSIKRING		
		Bygningsforsikring	32.220	31.777
		Tyverialarm og redningskorps	2.020	1.933
			34.240	33.710
112	4	ADMINISTRATIONS BIDRAG		
		Administrationsbidrag KBS	217.808	214.850
		Honorar studietjek	2.500	2.500
		Honorar forbrugsregnskab	12.500	12.500
			232.808	229.850
115	5	ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE		
	1.	Terræn	65.523	24.198
	2.	Bygning	26.696	54.544
	3.	Bygning - bolig	26.409	21.893
	4.	Bygning - fælles	3.944	2.715
	5.	Bygning - tekniske anlæg	136.218	97.090
	6.	Materiel kørende/udstyr	230	858
			259.021	201.297
116	6	PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLD		
	3.	Bygning - bolig	0	429.803
	5.	Bygning - tekniske anlæg	0	268.350
			0	698.153
	9.	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0	698.153
			0	0
119	7	DIVERSE UDGIFTER		
	3.	Beboer- og afdelingsbestyrelsesmøder	315	1.104
	4.	Øvrige beboerfaciliteter	43.735	48.980
	5.	Antenne	135.481	129.870
	6.	Kollegienet	61.056	62.784
			240.587	242.737

Kontonr.	Note	Specifikation	31.12.2016	31.12.2015
301	8	EJENDOMMENS ANSKAFFELSESSUM		
		Saldo primo	17.206.680	17.206.680
		Tilgang i årets løb	0	0
		Afgang i årets løb	0	0
		Saldo ultimo	17.206.680	17.206.680
305	9	TILGODEHAVENDER		
305.3	3.	UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	234.152	238.879
		El	235.151	227.048
		Vand	209.025	196.959
			678.328	662.886
305.4	4.	Fraflytninger	336.968	355.650
305.6	6.	ANDRE DEBITORER		
		Forsikringssager	63.694	216.368
401.1	10	HENLÆGSELSE		
		Vedligehold primo	766.771	1.177.932
		Årets henlæggelse	699.996	286.992
		Anvendt i perioden	0	-698.153
		Vedligehold ultimo	1.466.767	766.771
403.3		Vaskeri primo	1.233	8.763
		Årets henlæggelse	9.996	1.233
		Anvendt af årets henlæggelse	0	-8.763
		Vaskeri ultimo	11.229	1.233
		Henlæggelse i alt	1.477.996	768.004
419	11	UAFSLUTTEDE FORBRUGSREGNSKABER		
		Varme	252.900	255.733
		El	290.340	293.173
		Vand	218.340	221.173
			761.580	770.080
421	12	SKYLDIGE OMKOSTNINGER		
		Diverse skyldige omkostninger	0	38.876
		Afsat revision	24.344	20.000
		Kollegianerrådskonto	42.624	30.392
		Kreditorer	43.677	249.824
			110.645	339.092